



BGH gestattet dem Mieter das Rauchen

Häufig entsteht Streit zwischen Vermieter und Mieter dann, wenn anlässlich der Rückgabe der Wohnung festgestellt werden muss, dass die Wohnung durch starken Nikotinkonsum vergilbt ist.

In diesen Fällen stellt sich die Frage, ob der Vermieter den Mieter unabhängig davon, ob dieser zur Ausführung von Schönheitsreparaturen mietvertraglich verpflichtet ist, zum Schadenersatz heranziehen kann, um die entsprechenden Nikotinvergilbungen fachmännisch zu entfernen.

Bereits im Urteil vom 28.06.2006 (Az.: VIII ZR 124/05) hat der BGH zum Tabakkonsum des Mieters Stellung bezogen.

Er hat darin festgehalten, dass der Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, sich nicht vertragswidrig verhält. Deshalb hat der BGH auch Regressansprüche des Vermieters an den Mieter wegen Veränderung und/oder Verschlechterung der Mietsache aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs abgelehnt.

Eine unbillige Benachteiligung des Vermieters dadurch, dass der Mieter die durch Tabakkonsum verursachten Gebrauchsspuren grundsätzlich nicht zu vertreten hat, hat der BGH zurückgewiesen, da es dem Vermieter möglich ist, die Pflicht zur Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen auch im Wege vorformulierter Verträge auf den Mieter abzuwälzen.

Ist eine Regelung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen aufgrund der vielfältigen Entscheidungen des BGH unwirksam, so dass der Mieter nicht verpflichtet ist, während der Mietzeit etwaige Schönheitsreparaturen auszuführen, geht dies zu Lasten des Vermieters als Verwender der unzulässigen Formulklausel, so dass er auch in diesem Fall von dem rauchenden Mieter nicht die Beseitigung der Nikotinspuren und Ablagerungen fordern kann, da es sich dabei um einen vertragsgemäßen Gebrauch handelt.

In einer weiteren Entscheidung vom 05.03.2008 (Az.: VIII ZR 37/07) hat sich der BGH mit der Frage auseinandergesetzt, wann eine Schadenersatzpflicht des Mieters aufgrund übermäßiger Abnutzung durch Nikotinkonsum begründet ist.

In dieser Entscheidung betont der BGH zunächst erneut, dass Veränderungen und/oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, vom Mieter nach § 538 BGB nicht zu vertreten sind.

Ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung dem Nikotinkonsum frönt, verhält sich grundsätzlich nicht vertragswidrig, auch wenn hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht werden.

Nur ausnahmsweise bei exzessivem Rauchen in der Wohnung könnte ein Schadenersatzanspruch des Vermieters bestehen, selbst wenn das Rauchen Konsequenz freier Willensentscheidung des Mieters ist und als Teil eines sozial adäquaten Verhaltens in der Wohnung als Zentrum seiner Lebensgestaltung hinzunehmen ist.

Wenn jedoch durch Nikotinkonsum eine Verschlechterung der Wohnung derart verursacht wurde, dass diese nicht mehr durch Schönheitsreparaturen i.S.v. 28 Abs. 4 Satz 3 II. Berechnungsverordnung (BV) beseitigt werden können, wird vom BGH ein Schadenersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter für begründet erachtet.

Nur dann, wenn die Nikotinspuren durch über die normale Ausführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen hinausgehende Instandsetzungsarbeiten zu beseitigen sind, kann der Mieter entsprechend in Regress genommen werden.

Nach § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV umfassen Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschl. –rohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Nur wenn solche Maßnahmen nicht ausreichen, um die Spuren des Tabakkonsums zu beseitigen, kann der Vermieter vom Mieter Schadensersatz verlangen.

Nach Ansicht des BGH wird der Vermieter dadurch, dass der Mieter die durch Tabakkonsum verursachten Gebrauchsspuren nicht zu vertreten hat, soweit diese sich noch durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, nicht unbillig benachteiligt, zumal er die Möglichkeit hat, die Pflicht zur Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen auch im Wege formularvertraglicher Vereinbarung auf den Mieter abzuwälzen.

Etwas anderes könnte sich allenfalls dann ergeben, wenn durch individuelle Vereinbarung ein vertragliches Rauchverbot ausgehandelt wurde.

An solche Individualklauseln werden jedoch von der Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen gestellt. Insbesondere bedarf es des Nachweises, dass eine solche Klausel ausgehandelt wurde und für den Mieter die reale Möglichkeit bestanden hat, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen, der Vermieter dies also ernsthaft zur Disposition gestellt hat.

Jedenfalls reicht eine Regelung im Mietvertrag „bitte möglichst nicht rauchen“ hierzu nicht aus, wie der BGH in o.g. Entscheidung betont.

Abschließend wird klargestellt, dass es sich hier um Ansprüche auf Schadenersatz aufgrund nicht vertragsgemäßer Abnutzung durch den Mieter handelt.

Auf eine etwa bestehende, wirksame vertragliche Vereinbarung, die den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, kommt es in diesen Fällen gerade nicht an.

Besteht eine solche wirksame Klausel zur Ausführung der Schönheitsreparaturen und sind diese aufgrund der Abnutzung zum Mietende fällig, so ist der Mieter auch verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen mit der Folge, dass auch entsprechende Nikotinspuren von ihm fachmännisch zu beseitigen sind.

Da stets im Einzelfall zu prüfen ist, ob etwaige Ansprüche gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden können, wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihren Haus und Grund Düsseldorf.